

УДК 631.164 : 332.64

Т.В.АНОПРИЄНКО

Харківський національний аграрний університет ім. В.В.Докучаєва

ОСОБЛИВОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ РІЗНОГО СТАТУСУ І ПІДПОРЯДКУВАННЯ

Розглядається питання грошової оцінки земель населених пунктів, особливо такого функціонального використання як житлова забудова, диференціації населених пунктів за статусом, підпорядкуванням, народногосподарською цінністю, підвищення розміру плати за землю та ін.

Основною складовою наповнення місцевого бюджету є плата за використання земель у межах населених пунктів, тому залишається актуальним питання проведення грошової оцінки земель. Саме від застосування обраних методів оцінки залежить справедливий оптимальний розмір щорічних внесків, таких як земельний податок чи орендна плата, а відповідно і рівень функціонування громади.

У зв'язку з впровадженням трьох рівноправних форм власності на землю питанню проведення грошової оцінки земель приділяється багато уваги. У зв'язку з цим провідні вчені і практики пропонують різні методи оцінки [1, 2], але погоджуються в тому, що оцінка – це „творча” робота, що потребує чіткого знання нормативно-правової бази, логічного мислення, глибокого аналізу й індивідуального підходу до кожної оціночної одиниці будь-то невелика приватна ділянка чи населений пункт.

Багато уваги питанню грошової оцінки земель приділяє Ю.М.Манцевич [1]. Він відзначає, що головні завдання, які ставилися перед нормативним регулюванням земельних відносин, у цілому виконано. Грошова оцінка земель населених пунктів проведена здебільшого у великих містах, із зменшенням розміру населених пунктів, частка тих, де виконано грошову оцінку, поступово скорочується. Така тенденція зумовлена недостатнім урахуванням особливостей малих міст, селищ та сіл, де існують різноманітні умови та рівень диференціації економіко-планувальних факторів значно нижчий, а підходи ті ж самі, що й у великих містах.

П.Г.Чернягою та К.М.Поліщук [2] запропонована методологія розрахунку та впливу локальних коефіцієнтів на ціноутворення, яка дасть можливість реально встановити вартість земельних ділянок. Автори наголошують на створенні такої нормативно-методичної бази грошової оцінки, яка дала можливість використовувати необхідні параметри у просторі та часі з урахуванням їх прогностичних можливостей

залежно від правового, господарського і природного стану землі. Така нормативно-методична база дозволить вірогідно регулювати ціноутворення земельних ділянок та їх ринок у сучасних умовах.

Незважаючи на значну кількість публікацій, дискусійними залишаються питання підвищення соціально-економічної продуктивності земельно-ресурсного потенціалу населених пунктів.

Відповідно до земельного законодавства України в межах населеного пункту можуть бути присутні всі категорії земель. Згідно з методиками і порядками нормативної грошової оцінки земель [3-6], оцінка ділянок визначається за їх фактичним використанням. Якщо розглядати присадибні земельні ділянки, то можна виділити забудовану частину і сільськогосподарські угіддя (сад, город). Згідно з методикою і Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [3, 5], забудована частина ділянки оцінюється за формулою (8) Порядку [5] (через базову вартість 1 м² земель населеного пункту), а сад і город – як сільськогосподарські угіддя за формулою (7) Порядку [5] (згідно зі шкалами нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів). Серед оцінювачів існують декілька думок:

I. Ділянка надана для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, тому й оцінюватися повинна за формулою (7) Порядку [5].

II. Згідно з кадастровим планом, ділянка складається із забудованої частини і сільськогосподарських угідь, тому й оцінюватися повинна за формулами (7) і (8) відповідно до площ угідь.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів повинна проводитися за єдиною методикою, з урахуванням чіткого підходу, який допомагав отримати оптимальний результат.

На підтримку першої думки можна навести такі аргументи:

1. Ділянки, згідно зі ст.40 Земельного кодексу України [7], „громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель...”, відповідно до УКЦВЗ ділянки надаються „для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва – 1.8” і „для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 1.1; для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокошіння і випасання худоби – 1.2; для ведення підсобного сільського господарства – 1.4; для ведення селянського (фермерського) господарства – 1.5; для тра-

диційних народних промислів і підприємницької діяльності – 1.6; для іншого сільськогосподарського призначення – 1.7”. Отже, при оформленні права власності на присадибні земельні ділянки в державному акті робиться запис, що ділянка надається для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель, тобто має код УКЦВЗ – 1.8.

2. Переважна більшість власників земельних ділянок, наданих громадянам для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, не оформила державні акти, а отже, чітко визначити площу забудованих земель і сільськогосподарських угідь неможливо і, як наслідок, точність розрахунків зменшується.

3. Як правило, на території населених пунктів ґрунтові обстеження не проводилися, тому відповідні матеріали відсутні. Для оцінки сільськогосподарських угідь у межах населених пунктів, на які відсутні картограми агропромислових груп ґрунтів, складають екстраполяційні схеми агропромислових груп ґрунтів (п.3.11. Порядку [5]). Отже, точність цих даних і доцільність користування такими матеріалами зменшується.

4. Справжній господар для отримання гарних врожаїв на земельній ділянці вносить добрива, підтримує ділянку у стані придатному для використання ще багато років, попереджує прояв ерозійних процесів, тощо. Цей фактор впливає на стан ґрунтового покриву, а отже, й на актуальність ґрунтових обстежень, дає урахування суб'єктивних факторів (диференціальна рента II).

5. На земельних ділянках, наданих для індивідуального житлового будівництва, майже не дотримуються системи сівозмін і взагалі відсутні зернові культури, які покладені в основу розрахунку нормативної грошової оцінки.

6. Не можна порівняти технологію вирощування сільськогосподарських культур на присадибній ділянці й ту, яка була за радянських часів у сільськогосподарських підприємствах, адже саме ці технології і результати були вихідними даними для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь).

7. Якщо розглянути оцінку земельних ділянок сільськогосподарських угідь з точки зору найкращого й найбільш ефективного, раціонального використання, то можна відмітити, що використання земельних ділянок у межах населеного пункту як сільськогосподарські угіддя є економічно недоцільним, соціально невиправданим і, як наслідок, не є найбільш ефективним і раціональним, що підтверджує норма ст.121

Земельного кодексу України [7]. Так, норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам встановлені „для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 га, в селищах – не більше 0,15 га, у містах – не більше 0,10 га”. Ці норми пов’язані зі специфікою життя і праці у різних категорій населених пунктів. Так, за матеріалами Головного управління статистики у Харківській області [8] (табл.1), у містах Харківської області зайнятість населення у сфері сільського господарства склала 0,2-0,4%, у сільських населених пунктах – 23,2-38,2%, причому спостерігається постійне його зменшення.

Таблиця 1 – Кількість працівників у Харківській області

Показник	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.
Всього по області, тис. осіб	752,737	730,491	697,531	708,626	723,332
міста, тис. осіб	524,28	518,516	505,2	518,422	533,73
з них м. Харків, тис. осіб	455,868	455,189	446,574	458,846	473,224
сільські населені пункти, тис. осіб	228,457	211,975	192,331	190,204	189,602
у тому числі працівників сільського господарства					
Всього по області, тис. осіб	89,157	73,62	57,284	50,163	45,048
%	11,8	10,1	8,2	7,1	6,2
міста, тис. осіб	1,962	1,539	1,832	0,953	0,985
%	0,4	0,3	0,4	0,2	0,2
з них м. Харків, тис. осіб	0,677	0,413	0,315	0,313	0,248
%	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
сільські населені пункти, тис. осіб	87,195	72,081	55,452	49,21	44,063
%	38,2	34,0	28,8	25,9	23,2

Якщо розглядати Харківську область за видами економічної діяльності (табл.2) [9], то можна відмітити:

1) загальна кількість працівників з 2001 по 2007 рр. змінилася з 939,4 до 727,709 тис. осіб, тобто зменшилася на 23%;

2) у структурі зайнятості переважна більшість населення сконцентрована у таких галузях, як промисловість – 28,1%; дещо нижче: освіта – 12,2%; сільське господарство, мисливство, лісове та рибне господарство – 9,2%; охорона здоров'я та надання соціальної допомоги – 9,0%.

При аналізі сільських населених пунктів АРК, які мають статус курортів, спостерігаються наступні особливості: у селищах – зайнятість у промисловому виробництві 1,7-6,7%, у галузі освіти і надання соціальних послуг 13,3-66,7%, у сфері обслуговування і торгівлі 6,7-11,1%, у сільському господарстві 3,4%, крім того в ОСГ 34,7-36,0%; у

селах: зайнятість у промисловому виробництві 1,2-2,7%, у галузі освіти і надання соціальних послуг 1,8-5,0%, у сфері обслуговування і торгівлі 1,0-5,5%, у сільському господарстві 2,4-7,3%, крім того в ОСГ 21,7-42,6% [10].

Таблиця 2 – Кількість найманих працівників на підприємствах, в установах та організаціях за видами економічної діяльності

Показник	Кількість найманих працівників, %							середнє за 7 років
	2001р.	2002р.	2003р.	2004р.	2005р.	2006р.	31.12.07	
Зайняті	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
у тому числі								
сільське господарство, мисливство, лісове та рибне господарство	12,5	11,7	10,4	9,3	7,7	7,0	5,7	9,2
промисловість	28,7	28,4	28,4	27,8	28,0	27,1	28,5	28,1
будівництво	4,2	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5	3,7	4,1
торгівля; ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого вжитку; готелі та ресторани	6,9	6,9	7,2	8,3	9,2	10,0	8,6	8,2
діяльність транспорту та зв'язку	7,4	7,4	7,7	7,8	7,8	7,7	8,7	7,8
фінансова діяльність	1,1	1,1	1,2	1,4	1,7	1,8	2,2	1,5
операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємствам	7,5	8,0	8,4	9,1	9,1	10,1	8,2	8,6
державне управління	8,7	9,0	8,5	7,5	6,8	6,7	4,8	7,4
освіта	11,0	11,2	11,7	11,9	12,3	12,2	15,2	12,2
охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	8,5	8,7	8,9	8,8	8,9	8,8	10,7	9,0
надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність у сфері культури та спорту	3,5	3,7	3,6	3,8	4,1	4,1	3,7	3,8

Міський мешканець переважно не займається вирощуванням сільськогосподарських культур для повного задоволення потреб своєї родини в сільськогосподарській продукції. На сучасному етапі ринкових перетворень спостерігається тенденція збільшення щільності забу-

дови присадибних ділянок у містах ($\approx 700 \text{ м}^2/1000 \text{ м}^2 \cdot 100 = 70\%$), до того ж поверховість такої нової забудови переважно становить два поверхи, а на залишках площі ($200\text{-}300 \text{ м}^2$) займатися ґрунтовно сільським господарством неможливо. У той же час як і за радянських часів, так і зараз, сільський житель вимушений займатися сільським господарством для повного задоволення потреб своєї родини в сільськогосподарській продукції та часткової реалізації на ринку. Це пов'язано з тим, що рівень зайнятості населення і заробітної плати у сільському господарстві досить низький, більша частина господарств або не функціонує або знаходиться на межі банкрутства. Щільність забудови присадибних ділянок у селах складає $\approx 25\text{-}30\%$ ($700 \text{ м}^2/2500 \text{ м}^2 \cdot 100\% = 28\%$), у селищах $\approx 47\%$ ($700 \text{ м}^2/1500 \text{ м}^2 \cdot 100\% = 46,7\%$).

8. Також потрібно враховувати, що чисельність мешканців міст і більшості селищ порівняно з селами постійно збільшується, а відповідно й цінність території у таких населених пунктах збільшується.

Тому для оцінки присадибних земельних ділянок доцільно у містах і селищах, що мають характеристики, які збільшують їх цінність (є районними центрами, мають статус курорту, потужну виробничу базу тощо), застосовувати формулу (7) Порядку, тобто розраховувати як забудовані. У зв'язку з цим відповідно до додатку 1 табл.1.1 цього ж Порядку існує два варіанти застосування коефіцієнтів, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф): перший – як землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель $K_f = 1,0$; другий – забудовану частину як землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель $K_f = 1,0$, сад і город – як землі, зайняті під поточне і відведені під майбутнє будівництво $K_f = 0,5$.

Застосування такого підходу в свою чергу вплине на розрахунок базової (середньої) вартості 1 м^2 земель населеного пункту (Цнм).

Згідно з формулою (10) Порядку, базова (середня) вартість 1 м^2 земель населеного пункту дорівнює:

$$Ц_{нм} = \frac{B \cdot \sum C_{нп}}{N_k} \cdot C_{км1}.$$

Тут B – витрати на 1 м^2 населеного пункту:

$$B = B_z / P_o,$$

де B_z – загальні витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту; P_o – оціночна територія населеного пункту.

До забудованих територій населеного пункту віднесено землі житлової (Рж), громадської (Ргр), комерційної (Рк) та іншої забудови,

землі промисловості (Рпр), технічної інфраструктури (Ртех), а також забудовані землі, які надані для особистих підсобних господарств, господарських будівель сільськогосподарських підприємств (Рс.-г.з), ділянками під залізничними станціями (Рз), землі передбачені для відпочинку (Рвідп), землі змішаного використання (Рзм). При виконанні грошової оцінки до території, яка оцінюється як забудована, не включаються: сільськогосподарські угіддя (Рс.-г); землі лісів та інші лісовкриті площі (Рл); відкриті землі (Рвк); водні акваторії (Рв); землі магістральної залізниці та аеропорту (Рт); землі зайняті відкритими розробками, природними відвалами, шахтами (Рр); незабудовані ділянки земель оборони (Роб).

Тоді формула для обчислення оціночної території має вигляд:

$$\begin{aligned} P_o &= P_{н.п.} - P_{с.-г} - P_{л} - P_{вк} - P_{в} - P_{т} - P_{р} - P_{об} = \\ &= P_{ж} + P_{пр} + P_{к} + P_{гр} + P_{с.-г. з} + P_{тех} + P_{відп} + P_{з} + P_{зм}. \end{aligned}$$

Отже, можна стверджувати, що при збільшенні оціночної території витрати на 1 м² населеного пункту (В) зменшуються і відповідно зменшується базова (середня) вартість 1 м² земель населеного пункту (Цнм), покладена в основу розрахунку забудованих земель.

Аналіз показує, що для сіл з площею понад 100 га збільшення площі оціночної території за рахунок житлової забудови на 30% і більше збільшує вартість земель житлової забудови більше ніж на 65%. У свою чергу загальна вартість земель населеного пункту зменшується на 1,5-10%.

Для сіл з площею менше 100 га збільшення площі оціночної території за рахунок житлової забудови на 5% збільшує вартість земель житлової забудови більше ніж на 6-8%. У свою чергу загальна вартість земель населеного пункту збільшується на 0,5-2%.

Для селищ з площею менше 200 га збільшення площі оціночної території за рахунок житлової забудови до 2% збільшує вартість земель житлової забудови на 4-106%, прямо пропорційно величині збільшення площі житлової забудови (при збільшення площі на 3,65% вартість збільшується на 4,21%, при збільшення площі на 74,93% вартість збільшується на 106,41%). У свою чергу загальна вартість земель населеного пункту збільшується на 0,76-23,1%.

Слід також зазначити, що зміни проходять відповідно до складу земель за функціональним призначенням.

Враховуючи, що на території населеного пункту земельний податок або орендна плата сплачується переважно за землі житлової забудови, комерційного використання, промисловості, а інша частина земель (лісгосподарського призначення, водного фонду, транспорту та

зв'язку та ін.) майже не дає зазначених надходжень до місцевого бюджету, то загальний обсяг надходжень відповідно збільшується, що позитивно позначається на розвитку і функціонуванні місцевого самоврядування.

На основі викладеного можна зробити наступні висновки:

1. При нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів рекомендувати диференційований підхід до оцінки земель житлової забудови залежно від категорії і статусу населеного пункту.

2. При визначенні базової вартості 1 м² земель для великих населених пунктів – міст, а також селищ, які мають статус курортів або займають особливе місце у загальнодержавній чи місцевій системі виробництва і розселення, доцільно до оціночної території враховувати всю площу житлової забудови. У свою чергу, при оцінці невеликих сільських населених пунктів, які не мають статусу курортів, доцільно застосовувати підхід, що враховує лише забудовану частину земельної ділянки (25-30% від площі присадибної ділянки).

1. Манцевич Ю.М. Зміни у нормативній грошовій оцінці земель на часі // Землепорядний вісник. – К., 2004. – №4. – С.82-84.

2. Черняга П.Г., Поліщук К.М. Кадастрове регулювання ціноутворення землі в населених пунктах // Землепорядний вісник. – К., 2004. – №4. – С.77-81.

3. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Затверджена Постановою КМУ від 23.03.1995 р. №213 // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. – 816 с.

4. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Затверджена Постановою КМУ від 30.05.1997р. №525 // Спеціаліст з експертної оцінки землі в умовах України: Зб. докум. з курсу навчання. – Харків: ХОРПНТЕІ, 2001. – 137 с.

5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та земель населених пунктів: Затверджений спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 5.04.2006 р. №388/12262 // Інфодиск «Законодавство України». – К., 2006.

6. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Затверджений наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України, Держжовдгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006р. №19/16/22/11/17/12, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 5.04.2006р. №389/12263 // Інфодиск «Законодавство України». – К., 2006.

7. Земельний кодекс України. – Харків: ТОВ "Одісеї", 2002. – 112 с.

8. Розподіл постійного населення Харківської області за статтю та віком станом на 1 січня 2007 року: Статистичний збірник. – Харків: Головне управління статистики у Харківській області, 2007. – 39 с.

9. Праця Харківської області 2006: Статистичний збірник. – Харків: Головне управління статистики у Харківській області, 2007. – 316 с.

10. Соціально-економічна характеристика сільського населеного пункту за станом

на 1 листопада 2005 року: форма №1-село. – М. Маяк: Маломаяцька сільська рада, 2005. – 8 с.

Отримано 10.08.2007

УДК 332.85

И.Г.БУРКУН

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ КАК ОДИН ИЗ ВАЖНЕЙШИХ ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматривается вопрос доступности жилья в Украине. Дана схема распределения доступного жилья в Великобритании и приведен ряд программ, благодаря которым осуществляется процесс обеспечения потребностей в недвижимости жителей этой страны. Приведены стоимостные показатели относительно жилой недвижимости в европейских городах. Предлагаются меры по повышению уровня доступности жилья и привлечению инвестиционного капитала.

Рынок недвижимости – важнейшая составляющая экономики Украины, с помощью которого существует возможность формировать портфель активов, приносящий прибыль. И в то же время одной из наиболее острых проблем развития украинского рынка недвижимости является вопрос доступности жилья. В Украине в недостаточно благоустроенных квартирах и домах проживает около 92% жителей. Сегодня о жилье в Украине можно сказать, что оно недоступно для большинства жителей Украины (согласно мировым стандартам, доступным считается жилье, которое могут себе позволить купить 80% населения). Вообще, доступность можно определить как коэффициент отношения средней стоимости дома к величине средней годовой заработной платы в регионе или в стране. Этот коэффициент позволяет делать выводы относительно степени адекватности текущего уровня цен на недвижимость. Так, в Великобритании с 1990 по 1996 гг. произошло падение цен на недвижимость на 30%.

Определить контингент покупателей на рынке и их уровень платежеспособности можно благодаря спросу [1]. Спрос на рынке жилья формируют два типа потребителей:

- потенциальные заемщики;

- инвесторы, обладающие собственным капиталом, которые готовы под гарантию этого капитала, привлекать заемный капитал для управления инвестициями. Однако, если исходить из предложенной выше схемы расчета и принять среднемесячную зарплату украинца на уровне 1368 грн. или 271 у.е. (по данным Госкомстата на июнь 2007 г.), а средневзвешенная стоимость 1 м² в областных центрах око-